



**Stichting** Tuchtrect-  
spraak  
NVM

## 20-98 RvT Zuid

[RvTZ20200070](#)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VER-  
ENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM  
U.A.**

---

### **Beweerdelijk onvoldoende informatie. Controle door makelaar op vragenlijst verkoop.**

*Klagers kopen een woning die door een makelaar te koop wordt aangeboden. Nadat het huis aan hen is geleverd, ontstaat tussen hen en de verkopers een geschil over gebreken aan het pand, i.h.b de aanwezigheid van asbest. De procedure die klagers aanspannen wordt door hen verloren. Daarop klagen zij de makelaar en diens kantoor aan. Zij stellen dat de makelaar hen onjuist c.q. onvolledig heeft ingelicht en dat de makelaar de door verkopers ingevulde vragenlijst over de woning had moeten controleren.*

*De raad overweegt dat dit laatste alleen dan zou moeten als er voor de makelaar aanleiding is om te vermoeden dat door de verkoper onjuiste mededelingen zijn gedaan of dat hij bekend zou moeten zijn met bepaalde gebreken. Dit is in casu niet het geval.*

De Raad van Toezicht Zuid geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer J.H. B. wonende te A,  
klager

Tegen:

1. de heer M. van S.
2. M Makelaardij  
respectievelijk kantoorhoudende en gevestigd te B  
beklaagden  
gemachtigde: mr. A.M. Smetsers, advocaat te Nijmegen

Verloop van de procedure

Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden klachtmail d.d. 2 maart 2020 en daaropvolgend “klachtformulier” d.d. 2 juli 2020 heeft de heer J.H.B., hierna te noemen: “klager”, een klacht ingediend tegen de NVM-makelaar M. van S., hierna verder gezamenlijk te noemen: “beklaagden”.

Conform bij het eerdergenoemde “klachtformulier” door klager gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 30 juli 2020 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.

De gemachtigde van beklaagden heeft op 17 augustus 2020 een verweerschrift ingediend.

Klager heeft bij e-mail van 26 augustus en beklaagden hebben bij e-mail van 30 augustus 2020 nog nadere stukken ingediend.

De Raad heeft de klacht op donderdag 3 september 2020 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 4 augustus 2020 opgeroepen. Klager is in persoon. Makelaar Van S is eveneens in persoon en tevens namens M Makelaardij met hun gemachtigde ter zitting verschenen.

Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.

Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende, naar het oordeel van de Raad voor een goede beoordeling van de onderhavige klacht relevante stukken:

Het door klager aan de NVM Klachtencoördinator gezonden klachtformulier d.d. 2 juli 2 met de daarbij gevoegde bijlagen 1 t/m 3

Het ongedateerde, op 17 augustus ontvangen verweerschrift met bijlagen 1 t/m 5

De bij e-mail van 26 augustus 2020 door klager nader ingediende stukken

De bij e-mail van 30 augustus 2020 door beklaagden nader ingediende stukken

Proces-verbaal van de zitting d.d. 3 september 2020

### **De feiten**

Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

M Makelaardij was in opdracht van de heer en mevrouw J.-V. als verkopend makelaar betrokken bij de verkoop van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden gelegen aan de Lstraat 8 te A, kadastraal bekend gemeente [...]. De bemiddeling bij die verkoop c.a. werd afgehandeld door de aan M Makelaardij verbonden makelaar Van S.

Voornoemd perceel grond met woning en verdere aanhorigheden hebben klager en zijn echtgenote op of omstreeks 19 maart 2018 van de opdrachtgevers van M Makelaardij gekocht, waarna door Van S een “Koopovereenkomst woning (model 2018)” werd opgesteld, die door klager en zijn echtgenote, respectievelijk de opdrachtgevers van beklaagden op of omstreeks 28 maart

2018 werd ondertekend.

Conform de koopovereenkomst werd het meergenoemde perceel grond met woning en verdere aanhorigheden op 25 april 2018 aan in eigendom overgedragen c.q. geleverd aan klager en zijn echtgenote, die het perceel/pand thans gebruiken en bewonen.

Na de verkoop en levering is tussen klager en zijn echtgenote als kopers van de woning c.a. aan de L-sstraat 8 te A, en hun verkopers het echtpaar J-V een geschil ontstaan over na verkoop en levering aan de woning gebleken gebreken. Dit geschil leidde tot een door klager en zijn echtgenote tegen hun verkopers ingestelde vordering in Kort Geding, die de rechtbank Oost-Brabant bij vonnis van 22 juli 2019 heeft afgewezen.

### De klacht

Klager formuleert in het door hem ingevulde Klachtformulier concreet de volgende klacht:

*“Ik ben van mening dat dhr. Van S niet juist heeft gehandeld bij de verkoop/aankoop van de woning gelegen aan de L-sstraat 8 te A, vandaar dat ik een klacht bij de NVM raad van toezicht indien wat betreft het handelen van de M makelaar.”*

Die tamelijk algemeen geformuleerde klacht houdt volgens de bij het klachtformulier gevoegde bijlage 1 en met name ook de ter zitting door klager gegeven toelichting, concreet in:

- a. dat er volgens klager geen verkoopbrochure was, althans dergelijke brochure door beklagden niet aan klager werd verstrekt;
- b. dat volgens klager artikel 6.4.3 van de koopovereenkomst onjuist geformuleerd zou zijn, althans makelaar Van S klager over de betekenis/reikwijdte van dat artikel en meer in het bijzonder over de aanwezigheid van asbest in de door klager gekochte woning c.a niet, danwel onvoldoende heeft geïnformeerd;
- c. dat makelaar Van S toen hij klager op zondag 2 juni 2019 toevallig ontmoette zou hebben gezegd: *“Ik heb Emiel(dhr.J) al gezegd dat het niet handig is wat hij heeft gedaan en dat hij tijdens de bezichtiging gewoon de waarheid had moeten vertellen”*, maar later heeft ontkend dat hij dat zou hebben gezegd.

### Het verweer

In het verweerschrift voert de gemachtigde van beklagden, na uitgebreide weergave van volgens beklagden relevante feiten en omstandigheden, onder verwijzing naar bijlage 4 bij het verweerschrift onder meer concreet en concluderend als verweer, kort en zakelijk gezegd, aan:

- a. dat, omdat er eerder een procedure tegen J (de verkoper van Klager) werd gevoerd de klacht gelet op artikel 5, aanhef en onder c. van het Reglement geschillencommissie makelaardij niet-ontvankelijk behoort te worden verklaard;
- b. dat voor zover de klacht ontvankelijk is, de klacht ongegrond behoort te worden verklaard omdat *“...de verwijten die door B worden gemaakt volstrekt ongefundeerd zijn.”*

Tijdens de zitting op 3 september 2020 heeft de gemachtigde van beklagden het formele verweer dat de klacht niet-ontvankelijk zou zijn ingetrokken en zijn verweerschrift overigens onverkort gehandhaafd.

## **De beoordeling**

De klacht is op 2 juli 2020 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019 van toepassing is.

De Raad is ambtshalve bekend dat beklagde Van S sinds 1 mei 1999 staat ingeschreven als NVM-makelaar en als zodanig is verbonden aan makelaarskantoor M Makelaardij te B. Dit kantoor staat sinds 10 januari 2011 ingeschreven als NVM-lid en valt onder de afdeling [...]. Op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan er zowel tegen voornoemd kantoor als tegen voornoemde makelaar een klacht worden ingediend.

Derhalve en omdat er geen andere gronden voor niet-ontvankelijkheid van de klacht zijn gesteld of gebleken, is de klacht ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.

Aldus toekomend aan beoordeling van de klacht, is de Raad van oordeel dat het eerste, in overweging 3.2 onder a. omschreven klachtonderdeel niet gegrond is. Blijkens een van de bij e-mail van 30 augustus 2020 door beklagde overgelegde stukken was er immers een Verkoop-brochure “L-straat 8 te A”, terwijl ter zitting door beklagden onbetwist, althans onvoldoende weersproken is gesteld dat die verkoopbrochure door eenieder via de site van M Makelaardij te B kon worden geraadpleegd en/of gedownload.

Naar het oordeel van de Raad is ook het tweede, in overweging 3.2 onder b. omschreven klachtonderdeel niet gegrond. De Raad stelt daartoe voorop dat de formulering van het door klager gewraakte artikel 6.4.3 van de door beklagde Van S opgestelde “(model) Koopovereenkomst Woning” niet alleen heel gebruikelijk is, maar dat door klager ook niet begrijpelijk onderbouwd is en evenmin valt in te zien waaróm het artikel in dit geval zou conflicteren met de mededelingen over c.q de antwoorden van de verkopers in casu op vragen over de aanwezigheid van asbest. Daarbij neemt de Raad uitdrukkelijk in overweging dat een - in dit geval verkopend - makelaar naar het oordeel van de Raad, en derhalve anders dan klager kennelijk van mening is, níet de taak heeft om zélf uitgebreid onderzoek te doen naar de bouwkundige staat van een object. In het verlengde daarvan rust op de makelaar evenmin de taak om te onderzoeken c.q te controleren of de door zijn opdrachtgever gegeven beantwoording van de vragenlijst (geheel) correct is. Daaruit volgt dat de makelaar daarover aan (potentiële) kopers, in casu klagers, dus ook niet meer en/of andere informatie hoefde te verstrekken dan de informatie die de makelaar van zijn opdrachtgevers heeft verkregen. Dit zou mogelijk anders kunnen liggen als de makelaar bekend zou zijn met bepaalde voor een (potentiële) koper relevante feiten van een object en/of de makelaar wist of redelijkerwijs kon, althans behoorde te weten dat door zijn opdrachtgever verstrekte informatie over het object onjuist was. Dat dat laatste in dit geval zo was, is echter door klager niet gemotiveerd gesteld of aannemelijk gemaakt, laat staan bewezen, terwijl dat de Raad ook anderszins niet is gebleken. Tenslotte acht de Raad ook niet onbelangrijk, dat klager als hem (een artikel of onderdeel van) de voorgelegde overeenkomst niet duidelijk was of volgens hem niet juist was, hij daarover vóórdat de overeenkomst werd ondertekend uiteraard de makelaar had kunnen consulteren, maar dat niet heeft gedaan. Het tweede klachtonderdeel is dus ook niet gegrond.

Tenslotte faalt naar het oordeel van de Raad ook het derde, in overweging 3.2 onder c. omschreven klachtonderdeel. Klager heeft immers zijn in overweging 3.2 onder c. geciteerde stelling wel geponeerd, maar die verder totaal niet met objectief te waarden feiten en/of stukken onder-

bouwd, laat staan bewezen of aannemelijk gemaakt. Bovendien hebben beklaagden de in overweging 3.2 onder c. geciteerde stelling c.q het daarop gebaseerde onderdeel van klagers' klacht heel nadrukkelijk betwist. De Raad kan dan ook niet vaststellen óf de geciteerde stelling van klager überhaupt klopt en reeds daarom het derde klachtonderdeel dus ook niet gegrond bevinden.

Omdat geen van de klachtonderdelen doel treft is de klacht in zijn geheel ongegrond.

Op grond van vorenstaande overwegingen en gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

### Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

Verklaart de klacht ontvankelijk, doch in al zijn onderdelen ongegrond.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, drs. M.J. Faasse, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 3 december 2020.

mr. F.F. Stiekema  
vice-voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun  
secretaris

Een door de secretaris gewaarmerkt eensluidend afschrift van deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: vrijdag 4 december 2020

### Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak Hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen acht weken na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email ([financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend.